



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2380/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-210/III-Mü/Ext
Dezernat/Fachbereich/AZ

22.10.13
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	11.11.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	21.11.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	09.12.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße"
- Beschluss über die eingegangenen Anregungen (Abwägung)
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

- A1.1:** Flyer der Interessengemeinschaft
Bewohnerbeirat AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“,
AWO-Ortsverein Leverkusen – Ost und Anwohner
sowie 1259 Mitunterzeichner (s. Anlage 1)
- A1.2:** Bewohnerinnen- und Bewohner-Beirat sowie 9 Mitunterzeichner
im Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ gGmbH
Tempelhofer Straße 2
51375 Leverkusen
- A2:** AWO Ortsverein Leverkusen Ost
gez. Wilfried Lahne
Tempelhofer Straße 2
51375 Leverkusen
- A3:** AWO Ortsverein Leverkusen Ost
gez. Dieter Muschan
Wiebertshof 7
51377 Leverkusen

- A4:** Markus Knott
Quettinger Straße 94
51381 Leverkusen
sowie
Mathias Boer
Th.-Heuss-Ring 110
51377 Leverkusen
- A5:** Peter Thamm sowie 7 Mitunterzeichner
Tempelhofer Straße 1c, 1d, 1e
51375 Leverkusen
- A6:** Mohammad Merati-Kashani
Tempelhofer Straße 1d
51375 Leverkusen
- A7:** Christine und Jan Uliczkor
Tempelhofer Straße 1d
51375 Leverkusen
- A7a** Peter Thamm
Tempelhofer Straße 1c
51375 Leverkusen
- A 7b** Agstim Gandujo
Tempelhofer Straße 1d
51375 Leverkusen
- A8:** Dr. Winfried Mennicke
Karin Mennecke
Steglitzerstraße 8
51375 Leverkusen
- A9:** Peter Schönbörner
Tempelhofer Straße 48a
51375 Leverkusen
- A10:** Benedikt Rees
Blankenburg 15
51381 Leverkusen
- A11:** Benedikt Rees
Blankenburg 15
51381 Leverkusen

wird gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung (Anlage 1) entschieden. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungen zu Eigen. Auf die Begründung und Abwägung innerhalb dieser Vorlage wird verwiesen.
3. Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ nach der öffentlichen Auslegung geändert. Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ (Anlage 3 und 4) wird in der vorliegenden Fassung einschließlich Begründung (Anlage 5) zugestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ ist mit seinen eingegangenen Änderungen und Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass der Bebauungsplan für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt wird und erneute Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können.

gezeichnet:

Buchhorn

In Vertretung
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2380/2013
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner Herr Müller / Fachbereich 61 / Telefon: 406-6133

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da dadurch Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden können.

Das Planverfahren ist im Rahmen des aktuellen Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014 (Vorlage Nr. 2013/2013) als „Prioritäres Projekt der Infrastruktur“ vorgesehen.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Kosten für die Stadt fallen nicht an. Die Planungskosten werden durch den Investor übernommen.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

keine

Begründung:

Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 02.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung (beschleunigtes Verfahren) beschlossen. Letztere wurde in der Zeit vom 05.06 bis 08.07.2013 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde informell über Ziele und Zwecke der Planung am 04.12.2012 durch den AWO Kreisverband und zusätzlich am 28.05.2013 durch die Stadtverwaltung in Kenntnis gesetzt. Ergänzend hatte der Fachbereich 61 am 05.07.2013 in dem Seniorenzentrum (vor Ort) eine zusätzliche Beratung durchgeführt.

Sachlage

Der Bebauungsvorschlag des AWO Kreisverbandes zur Errichtung von 15 Wohneinheiten löste insbesondere seitens der Bewohner des Seniorenzentrums (vertreten durch den AWO Beirat), seitens des AWO Ortsverbandes und seitens der Nachbarschaft Kritik aus. Die dementsprechend im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen richten sich gegen die dargestellte Lage des Erweiterungsbaus zusammengefasst aus folgenden Gründen

- Einschränkung der Vorgartenzone und dort verortete Kommunikationsflächen
- Beeinträchtigung der Sichtachsen
- unzureichende Parkraumnutzungen für Besucher und Mitarbeiter
- Umnutzung der rückwärtigen Gartenfreiflächen für die Anlage von Parkplätzen

Ferner werden seitens des Anwohnerbeirats die ausgewiesenen Verknüpfungsfunktionen zwischen der hinzukommenden Wohnnutzung mit den vorhandenen Betreuungsdiensten des Seniorenzentrums als nicht sinnvoll erachtet.

Der AWO-Beirat des Seniorenzentrums Tempelhofer Straße hat einen eigenen Bebauungsvorschlag (Anlage 7, Variante 5) vorgelegt, der im Wesentlichen eine dreigeschossige Überbauung des Veranstaltungssaales vorsieht. Der Sanierungsbedarf des etwa 41 Jahre alten Veranstaltungssaales wird in diesem Zusammenhang ebenfalls genannt.

Erörterung

Infolge der eingegangenen Anregungen wurde der Planungsentwurf überarbeitet, so dass in Teilen den Anregungen Rechnung getragen werden konnte (s. Anlage 7, Variante 6). Weiterhin sind sowohl die Variante des AWO Kreisverbandes als auch des Bewohnerbeirates planungsrechtlich umsetzbar. Jedoch wird die Planung dahingehend ergänzt, dass nur eine der beiden Varianten umgesetzt werden kann und somit durch den Angebotsbebauungsplan nicht ein Übermaß an Neubebauung ermöglicht wird. Folgende Änderungen und Optimierungen sind vorgesehen:

- Erweiterung der Geschossigkeit von III auf IV für Variante 5
- Zurückspringen (teilweise) von der öffentlichen Erschließungsfläche für Variante 6
- Einbeziehung und Erweiterung des Saales hinsichtlich optimierter Licht- und Gartenzuordnungen für Variante 6
- erweiterte Terrassenflächen im Bereich vor dem Haupteingang für Variante 6
- Anlage einer zusätzlichen Tiefgarage für Variante 6

- Klarstellung der Alternativbebauung (Realisierung Variante 5 oder 6)

Es wird so dafür Sorge getragen, dass die unterschiedlichen eingegangenen Bebauungsvorschläge gleichsam realisierbar sind (städtebaulicher Angebotsrahmen). Es werden unterschiedliche architektonische Lösungen aufgezeigt, in die der Bebauungsplan nicht zusätzlich steuernd eingreifen soll.

Aufgrund der Änderungen ist eine erneute Auslegung erforderlich.

Das Vorhaben ist als „Prioritäres Projekt der Infrastruktur“ gemäß Arbeitsprogramm verbindliche Bauleitplanung 2013/2014 (Vorlage Nr. 2013/2013) ausgewiesen.

Zur Sicherung der Planungsziele und um die Realisierung des Projektes nicht zu gefährden ist eine möglichst zeitnahe Fortführung des Planverfahrens erforderlich.

Anlage/n:

210_III_An1_1_Abwägung_korr_071013_Teil_1

210_III_An1_1_Abwägung_korr_071013_Teil_2

210_III_An1_2_Gebietsübersicht

210_III_An1_3_BplanA4_021013

210_III_An1_4_Festsetzungen_korr_021013

210_III_An1_5_Begründung_021013korr

210_III_An1_6_Überdeckungsbereich

210_III_An1_7_Planvarianten

210_III_An1_8_Protokoll der Bürgerinformation

210_III_An1_9_Geänderte Festsetzungen_Übersicht gegenüber 1. öff. Auslegung